

買取型公営住宅整備事業

(柏寿台団地第1工区)

— プロポーザル審査基準 —

音更町

第1 総則

事業者選定審査基準（以下「審査基準」という。）は、事業を実施する事業者を適正に選定するための基準を示したものである。

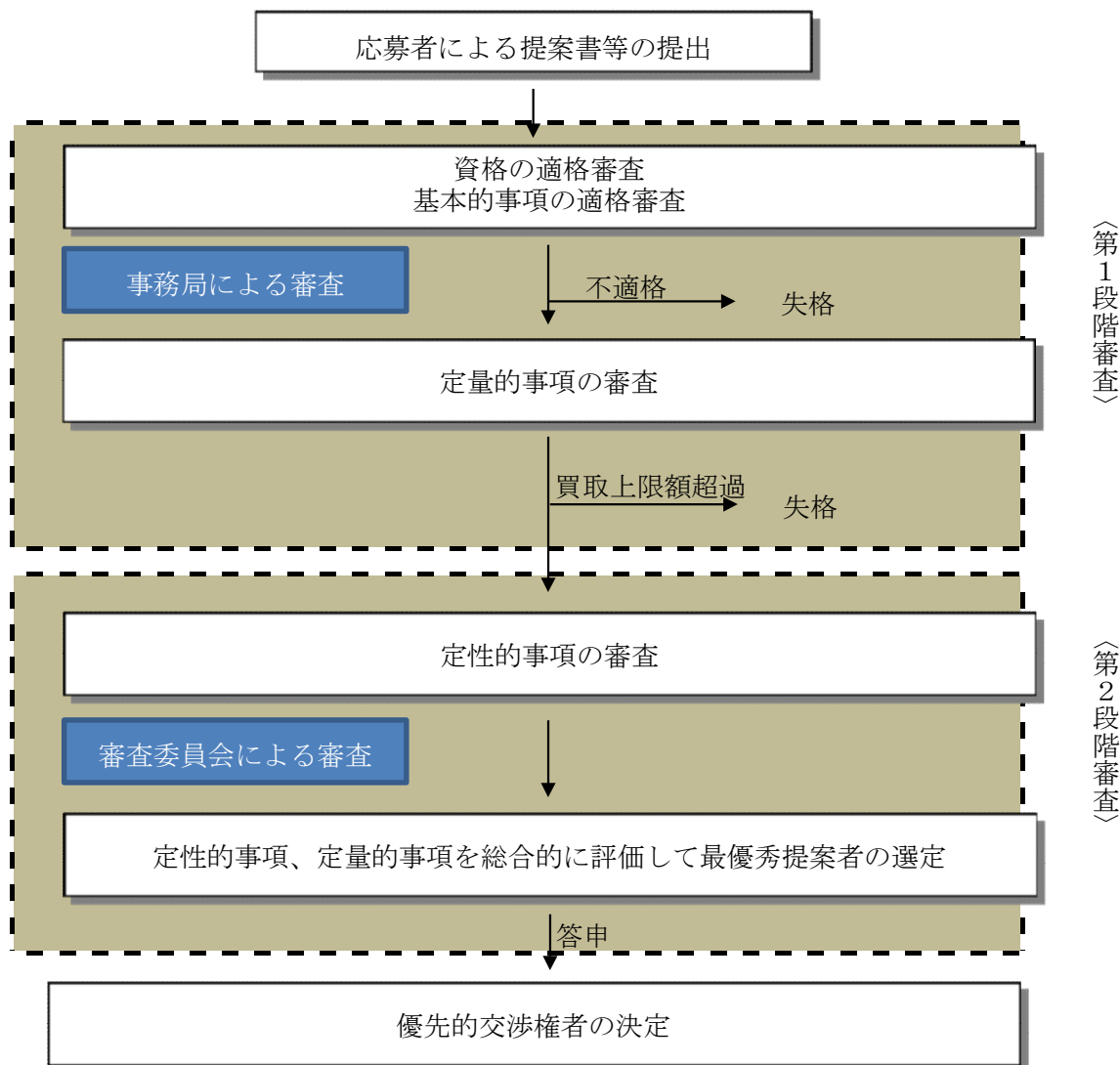
なお、審査基準は、買取型公営住宅整備事業（柏寿台団地第1工区）実施方針（以下「実施方針」という。）及び買取型公営住宅整備事業（柏寿台団地第1工区）募集要項（以下「募集要項」という。）その他町が、事業に関連して配布する資料及び質問に対する回答と一体のものとして取り扱う。

第2 提案の審査

審査は、応募者から提出された提案書等に対して2段階に分けて実施する。

なお、第1段階審査において、必要な要件等を満たしていない場合は、失格とする。

第1段階審査は、町において審査することとし、第2段階審査は、音更町買取型公営住宅整備事業者審査委員会（以下「審査委員会」という。）において審査する。



第3 審査項目と配点

1 第1段階審査（事務局による審査）

(20)

| 項 目 | 配点など |
|--|-----------|
| (1) 適格審査 | |
| ア 応募者の構成及び資格の適格審査 要件を満たしていない場合は失格とする。 | (適格・失格) |
| イ 基本的事項の適格審査 必須条件（別紙1）を満たしていない場合は失格とする。 | (適格・失格) |
| (2) 定量的事項等の審査 | 20 |
| ア 提案価格に関する評価 買取上限額を超過している提案は失格とする。 | 20 |

2 第2段階審査〔定性的事項の審査〕（審査委員会による審査）

(80)

| 項 目 | 配点など |
|------------------------|-----------|
| (1) 事業計画に関する評価 | 10 |
| ア 事業の実施方針 | 5 |
| イ 事業の確実性 | 5 |
| (2) 個別テーマに関する評価 | 15 |
| ア 全ての人にやさしい安全・安心な住まい | 7.5 |
| イ 世代間交流によるコミュニティの創出 | 7.5 |
| (3) 設計図書の評価 | 45 |
| ア 配置計画 | 5 |
| イ 住戸計画 | 5 |
| ウ 高齢者等対応 | 7 |
| エ 子育て世帯対応 | 7 |
| オ 環境への配慮 | 7 |
| カ 防犯、防災 | 7 |
| キ 維持管理の容易性 | 7 |
| (4) その他の評価 | 10 |
| ア 地域経済への貢献 | 5 |
| イ 総合的な評価 | 5 |

第4 第1段階審査の審査項目と評価方法

第1段階審査では、次の審査項目について、各要件の適否を確認し、要件を満たしていない場合は、失格とする。失格となった場合には、第2段階審査は実施しない。

なお、第1段階審査の適否について、ヒアリング実施前に応募者へ通知する。

1 適格審査

(1) 応募者の構成及び資格の適格審査

募集要項に示す応募者の構成及び資格要件を満たしていることを確認する。審査の結果、不適格となった場合は失格を原則とするが、町の指定する期間内に構成員の制限に抵触した構成員を除外し、かつ、除外しても応募に伴う全ての要件を満たすための手当を行い、その内容を町が承諾した場合は、当該応募者を失格にしないことができるものとする。

(2) 基本的事項の適格審査

ア 別紙1の必須条件を満たしていることを確認する。

イ 建築基準法等関係法令の規定について、重大な不適格箇所がないことを確認する。

2 定量的事項等の審査及び評価方法 (配点：20)

定量的事項の審査は、次式により算定する。

ただし、買取上限額を超えている提案については、失格とする。

【得点算定式】

$(\text{買取上限額} - \text{提案額}) \div (\text{買取上限額}) \times 100 \times 2$

(配点は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位まで求める。ただし、算定の結果20を超える場合でも20点を上限とする。)

| | | | | | | | | | | | |
|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 買取上限額 | ¥ | 6 | 5 | 5 | 3 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 円 |
|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

(消費税及び地方消費税相当額(10%)を含む。)

なお、金額については、今後実施するアスベスト調査により変更となる場合がある。

第5 第2段階審査の審査項目と評価方法

第2段階審査では、定性的事項について、次の審査方法に従い、各提案の採点を行う。

1 定性的事項の審査及び評価方法 (配点：80)

定性的事項の審査については、2の評価項目ごとに、⑤～①の5段階で評価を行い、個々の配点枠に各区分の数値を乗じたものを各項目の得点とする。

| | | |
|---|-----------------|------|
| ⑤ | 提案内容が特に優れている | 1.00 |
| ④ | ⑤と③の間 (優れている) | 0.80 |
| ③ | 提案内容が適切である (標準) | 0.60 |
| ② | ③と①の間 (やや劣る) | 0.40 |
| ① | 評価できる点が少ない (劣る) | 0.20 |

2 評価項目

(1) 事業計画に関する評価 (10)

| 項目 | 評価事項 | 配点 |
|-----------|---|----|
| ア 事業の実施方針 | ○本事業を実施するに当たって、事業コンセプトが明確か。 ○買取型公営住宅に対する十分な理解、認識等が的確か。 | 5点 |
| イ 事業の確実性 | ○設計、建設等の工程計画が適切か。 ○実施体制が明確となっているか。 | 5点 |

(2) 個別テーマに関する評価 (15)

| 項目 | 評価事項 | 配点 |
|----------------------|---|------|
| ア 全ての人にやさしい安全・安心な住まい | ○ユニバーサルデザイン導入への取組みが適切か。 ○除雪作業の軽減など、冬対策への取組みが適切か。 ○安全・安心 (火災、地震等) に配慮した計画か。 ○その他独自に計画及び配慮した点。 | 7.5点 |
| イ 世代間交流によるコミュニティの創出 | ○入居者間や周辺地域との交流が図られるような工夫はあるか。 ○その他独自に計画及び配慮した点。 | 7.5点 |

(3) 設計図書の評価 (45)

| 項目 | 評価事項 | 配点 |
|--------|---|----|
| ア 配置計画 | ○住棟、駐車場、緑地等のゾーニングが適切か。 ○人及び車の導線計画が適切か。 ○周辺環境に配慮しているか。 | 5点 |

| | | |
|------------|---|----|
| | ○その他独自に計画及び配慮した点。 | |
| イ 住戸計画 | ○間取り及び各所の面積が適切か。 ○採光、通風、プライバシー等に配慮しているか。 ○その他独自に計画及び配慮した点。 | 5点 |
| ウ 高齢者等対応 | ○車いす使用时又は介護が必要な時の改造のしやすさに配慮しているか。 ○将来的な入居者の介助・食事等のサービスの受けやすさに配慮しているか。 ○その他独自に計画及び配慮した点。 | 7点 |
| エ 子育て世帯対応 | ○間取りの可変性などに配慮しているか。 ○隣戸、上下階の音に対して配慮しているか。 ○その他独自に計画及び配慮した点。 | 7点 |
| オ 環境への配慮 | ○省エネ及び省資源など環境に配慮しているか。 ○入居者の負担軽減に配慮しているか。 ○その他独自に計画及び配慮した点。 | 7点 |
| カ 防犯、防災 | ○防犯に配慮した計画となっているか。(例：2重ロック等) ○防災に配慮した計画となっているか。(例：地震対策、浸水対策等) ○その他独自に計画及び配慮した点。 | 7点 |
| キ 維持管理の容易性 | ○管理が容易にできるよう配慮しているか。 ○設備更新の容易性、更新周期や耐用年数の長い機器及び建材の採用に配慮しているか。 ○その他独自に計画及び配慮した点。 | 7点 |

(4) その他の評価

(10)

| 項目 | 評価事項 | 配点 |
|------------|--|----|
| ア 地域経済への貢献 | ○地場産材及び地域資源の活用に配慮しているか。 ○地元企業による施工等に配慮しているか。 ○その他独自に計画及び配慮した点。 | 5点 |
| イ 総合的な評価 | ○提案内容に説得力があるか。 ○誠実かつ適切な対応が期待できるか。 ○個々の定性的事項では評価できない優れた内容があるか。 | 5点 |

第6 最優秀提案者の選定方法

提案者の定性的事項審査による得点は、評価項目ごとに審査委員が評価した点数の平均点（小数点第3位を四捨五入して第2位まで求める。）とし、定量的事項審査との合計点により順位付けを行う。同点の者がある場合は定性的事項審査の得点の高い者を上位とし、定性的事項審査の得点も同点の場合は審査委員会の協議により順位付けを行う。

審査委員会は、順位が上位の者で、定性的事項審査の得点が48点以上であり、定性的事項審査において複数の委員が「劣る」と評価した項目がない者を最優秀提案者として選定し、町長に答申する。ただし、審査委員会において事業効果を見込める提案がないと認める場合は、最優秀提案者の選定をしないことを町長に答申する。

町長は、審査委員会から最優秀提案者選定の答申を受けたときは、この提案者を優先交渉権者として事業の実施に向けた協議を行う。この協議が整わない場合は、次点の者から順に事業の実施に向けた協議を行う。

(別紙1) 必須条件

1 買取型公営住宅の整備スケジュール

事業者は、基本協定を締結後、調査、実施設計、建築確認申請等の手続を行い、町の設計図書承諾後に工事に着手し住宅を完成させ、町が実施する完了検査後、速やかに必要な手続を行った上で、遅くとも令和8年6月30日(火)までに売買契約を締結することができるように工事の完成日を計画すること。また、事業者の提案する完成予定日及び売買契約予定日が町の提示する日より早まることは特に支障はない。

2 買取型公営住宅建設用地の土地利用

公営住宅法及び建築基準法等の関係法令に適合して建設できるように住棟ごとに敷地を設定すること。なお、建築基準法第86条の規定による一団地認定制度等を活用する場合は、その旨の記載をすること。

3 買取型公営住宅の施設計画

買取型公営住宅等の住戸数、型別戸数及び住戸専用面積、共同施設は、表1のとおりとすること。

表1

| 施設 | 概要 | | |
|--------|--|---------------------------|---------------------|
| 買取公営住宅 | 構造 | 木造低層(平屋又は2階建て) | |
| | 型別 | (単身者、二世帯向) 2DK 又は 1LDK | (二人以上世帯向) 2LDK |
| | 住戸専用面積 | 53㎡程度 (面積は±5%以内) | 66㎡程度 (面積は±5%以内) |
| | 整備戸数 | 10戸 | 10戸 |
| 駐車スペース | 20区画以上を整備 アスファルト舗装(区画線及び番号) | | |
| 物置 | 1住戸につき2~3㎡/戸程度で住戸組込みも可とする。 | | |
| 自転車置場 | 整備する。 | | |
| 外構工事 | 提案を受けた外構工事一式(植栽、花壇、外灯等) | | |
| 解体工事 | <ul style="list-style-type: none"> 既存公営住宅3棟12戸(屋外物置その他附帯施設を含む。)の解体・撤去 柏寿台北公園内の遊具等(園名板1基、滑り台1基、ブランコ1基及びベンチ1基)は存置し、その他は解体・撤去とする。 | | |